

**Uchwała Nr XLIV/555/98**  
**Rady Miasta Szczecina**  
**z dnia 30 marca 1998 r.**

**w sprawie wprowadzenia jednolitych zasad gospodarowania komunalnymi lokalami użytkowymi**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74; Nr 58, poz. 261; Nr 106, poz. 496; Nr 132, poz. 622; z 1997 r. Nr 9, poz. 43; Nr 106, poz. 679; Nr 107, poz. 686; Nr 113, poz. 734; Nr 123, poz. 775)

**Rada Miasta Szczecina**  
**uchwala, co następuje:**

**§ 1.**

1. Wprowadza się jednolite zasady gospodarowania komunalnymi lokalami użytkowymi:
2. Celem wprowadzenia w/w zasad jest ujednoczenie procedur:
  - zawierania umów najmu lokali użytkowych,
  - zmiany najemców oraz podnajmu lokali,
  - zmiany zakresu działalności gospodarczej prowadzonej w lokalu,
  - warunków przejścia na nadawcę przedsiębiorstwa praw z umowy najmu lokalu,
  - ustalania kaucji stanowiących zabezpieczenie roszczeń Miasta wobec najemców lokali,
  - najmu lokali przez organizacje społeczne, polityczne i Rady Osiedla,
  - udzielanie gwarancji trwałości stosunku najmu lokalu,
  - wypowiedzania umów najmu na lokale oraz prowadzenia spraw związanych z remontami i modernizacją tych lokali.

**§ 2.**

Zasady gospodarowania komunalnymi lokalami użytkowymi, o których mowa w § 1. Zawiera załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 3.**

Z dniem wejścia w życie postanowienia niniejszej uchwały, tracą moc obowiązującą następujące uchwały Rady Miasta Szczecina:

1. Uchwała IV/22/90 z dnia 23.07.1990 r. w sprawie zasad zawierania umów dzierżawy i najmu lokali użytkowych stanowiących minie komunalne.
2. Uchwała XXVIII/344/92 z dnia 27.07.1992 r. w sprawie zasad przejmowania lokali stanowiących własność gminy przez załogi pracownicze od organizacji gospodarczych.
3. Uchwała XLII/608/93 z dnia 06.12.1993 r. w sprawie zasad przekazywania osiedlom (Radom Osiedlowym) lokali użytkowych do korzystania.

4. Uchwała XXIII/275/96 z dnia 27.05.1996 r. w sprawie zmiany najemców oraz w sprawie podnajmu komunalnych lokali użytkowych.

#### **§ 4.**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miasta.

#### **§ 5.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem ogłoszenia w sposób miejscowo przyjęty.

Przewodniczący Rady  
Zbigniew Zalewski

**Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr XLIV/555/98  
Rady Miasta Szczecina  
z dnia 30 marca 1998 r.**

### **Zasady gospodarowania komunalnymi lokalami użytkowymi**

#### **I. Zawieranie umów najmu lokali użytkowych.**

1. Stosunek najmu komunalnego lokalu użytkowego powstaje wskutek zawarcia umowy najmu w wyniku przeprowadzonego przetargu, bądź bezprzetargowo, po przeprowadzeniu negocjacji warunków umowy z przyszłą najemcą.

2.1 Wolne lokale oddawane są w najem w wyniku przetargu, którego formę określa Zarząd Miasta.

2.2 Lokalem wolnym w rozumieniu niniejszej uchwały jest lokal wolny pod względem faktycznym i prawnym

(wymóg faktycznego zwolnienia lokalu nie dotyczy umów zawieranych w myśl pkt. 4 niniejszej uchwały).

2.3 Przetarg przeprowadza Komisja Przetargowa.

3. Lokale oddaje się najemcy w trybie bezprzetargowym po przeprowadzeniu z nim negocjacji warunków umowy, a w szczególności w przypadkach:
  - a. cesji praw najmu dotychczasowego najemcy,
  - b. nabycia przedsiębiorstwa dotychczasowego najemcy,
  - c. na potrzeby statutowe organizacji społecznych i politycznych.
4. Umowa najmu zostanie zawarta pod warunkiem złożenia oświadczenia w formie aktu notarialnego, o poddaniu się egzekucji natychmiastowego opuszczenia lokalu w terminie oznaczonym w tym oświadczeniu, w przypadku rozwiązania przez wynajmującego umowy najmu.
5. Umowa najmu na lokale użytkowe zawiera się na czas nieokreślony.

6. Zgodę na przywrócenie prawa najmu lokalu najemcy, z którym umowa została rozwiązana z powodu zaległości czynszowych, wyraża Prezydent Miasta, pod warunkiem spłaty tych zaległości.
7. Stawka czynszu ustalona w drodze przetargu lub negocjacji ulega corocznej waloryzacji od 01 marca każdego roku, w oparciu o wzrost wskaźnika inflacji za rok ubiegły, podany przez Główny Urząd Statystyczny.
8. Upoważnia się Zarząd Miasta do wprowadzenia stosowną uchwałą regulaminu negocjacji i regulaminu przetargów w zakresie najmu lokali użytkowych.

## **II. Zmiany najemców oraz podnajem lokali.**

3. W czasie trwania umowy najmu w prawa i obowiązki dotychczasowego najemcy mogą wstąpić za jego zgodą: małżonek, wstępni i zstępni, bez zmiany dotychczasowych warunków najmu.
4. Postanowienia zawarte w ust. 1 mają zastosowanie także, gdy do umowy współnajmu przystąpią obok dotychczasowego najemcy małżonek, wstępni, zstępni i pełnoletnie rodzeństwo.
5. Za zgodą Zarządu Miasta lub osoby upoważnionej przez Zarząd Miasta, najemca może podjąć część powierzchni lokalu:
  - a. podnajęta powierzchnia lokalu nie może przekroczyć 50% jego powierzchni całkowitej,
  - b. stawka czynszu obowiązująca najemcę za część powierzchni lokalu podnajętą będzie negocjowana i ustalana na poziomie minimum 150% dotychczasowej stawki najemcy.
6. Przeznaczenie lokali, w których znajdują się miejskie placówki - służby zdrowia, kulturalne i oświatowe nie może ulec zmianie bez zgody Rady Miejskiej.

## **III. Zmiana zakresu działalności gospodarczej prowadzonej w lokalu**

0. Zmiana zakresu działalności w lokalu dopuszczalna jest za zgodą wynajmującego i wiąże się z podwyższeniem stawki czynszu do średniego poziomu stawek czynszu dla określonej branży w dziesięciu komunalnych lokalach użytkowych położonych w najbliższym sąsiedztwie przedmiotowego lokalu.
1. W przypadku istnienia wspólnoty w nieruchomości, w której znajduje się wynajmowany lokal, mają zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali przy zmianie zakresu działalności.

## **IV. Warunki przejścia na nabywcę przedsiębiorstwa praw z umowy najmu lokalu.**

0. Jeżeli najemca komunalnego lokalu użytkowego zbywa w całości lub w części przedsiębiorstwo prowadzone w oparciu o ten lokal, to nowe warunki najmu z następcą prawnym zostaną ustalone w drodze negocjacji.
1. W sytuacji określonej w pkt. 1 mogą ulec zmianie warunki najmu w części dotyczącej stawki czynszu obowiązującego nowego najemcę.
2. Zmiana warunków nie może jednak spowodować ustalenia czynszu niższego od czynszu obowiązującego poprzedniego najemcę.

## **V. Zasady uiszczania kaucji stanowiących zabezpieczenie roszczeń miasta wobec najemcy lokali.**

0. Najemca lokalu zobowiązany jest do złożenia kaucji, jako zabezpieczenia ewentualnych roszczeń gminy, w wysokości trzykrotnej wartości miesięcznego czynszu wynegocjowanego lub osiągniętego w wyniku przetargu.
1. Za zgodą stron kaucja może być wniesiona w gotówce, poręczeniach oraz gwarancjach bankowych, gwarancjach ubezpieczeniowych, zastawach na

papierach wartościowych emitowanych lub gwarantowanych przez Skarb Państwa.

2. Wniesienie przez najemcę kaucji stanowi warunek zawarcia umowy najmu.
3. Kaucję gotówkową wpłaca się na konto depozytowe właściwego Zarządu Budynków i Lokali Komunalnych, STBS lub "Prawobrzeże".
4. Oprocentowanie kaucji gotówkowej równe jest oprocentowaniu depozytów trzymiesięcznych obowiązujących w banku prowadzącym konto depozytowe.
5. Kaucja podlega zwrotowi po zakończeniu stosunku najmu, po potrąceniu z niej wszelkich roszczeń wynikających z umowy najmu.
6. Zwrot kaucji gotówkowej następuje wraz z odsetkami określonymi w pkt. 5.

#### **VI. Najem lokali przez organizacje społeczne, polityczne i Rady Osiedla.**

0. Lokale użytkowe mogą być przekazywane do korzystania organizacjom społecznym, partiom politycznym i Radom Osiedlowym na ich potrzeby związane z zadaniami statutowymi.
1. Na siedzibę organizacji społecznej lub partii politycznej może być przekazany lokal bądź jego część o powierzchni nie przekraczającej 50 m<sup>2</sup> dla którego ustala się opłatę w wysokości stawki podstawowej obowiązującej w danym roku.

W przypadku lokalu o większej powierzchni, za każdy m<sup>2</sup> powyżej 50 m<sup>2</sup> ustala się opłatę wg stawki osiągniętej w wyniku negocjacji.

2. Na siedzibę Rady Osiedla może być przekazany nieodpłatnie lokal, bądź jego część o powierzchni nie przekraczającej 50 m<sup>2</sup>.
3. Organizacje społeczne, polityczne i Rady Osiedla najmujące lokale komunalne na warunkach preferencyjnych nie mogą podnajmować tych lokali innym podmiotom.

#### **VII. Zasady udzielania gwarancji trwałości stosunku najmu lokali.**

0. Z najemcami lokali, którzy za zgodą Miasta dokonali nakładów na najmowany lokal zawierane będą porozumienia ustalające 5-letni okres, w którym umowa najmu nie może ulec rozwiązaniu wskutek wypowiedzenia dokonanego przez miasto.
1. Okres gwarancji trwałości stosunku najmu ustala się z uwzględnieniem powierzchni użytkowej lokalu i wartości dokonanych nakładów, przyjmując kwotę 500 zł jako minimalny koszt modernizacji przypadający na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu.
2. W przypadku, gdy wysokość nakładów przewyższa co najmniej o 50% wartości przyjęte w pkt. 2, okres gwarancji trwałości stosunku najmu zostaje ustalony na lat osiem.
3. Do ustalenia okresu gwarancji trwałości stosunku najmu uwzględnia się wartość nakładów koniecznych i użytkowych, w tym również poprawiających standard lokalu ze względu na jego umowne przeznaczenie.
4. Wartość nakładów stanowiących podstawę ustalania gwarancji trwałości stosunku najmu przyjmowane będzie wg cen obowiązujących w tym roku kalendarzowym, w którym nakłady zostały dokonane i będzie podlegała przeszacowaniu, stosownie do współczynnika inflacji wynikającego z obwieszczenia Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

5. Porozumienia gwarancji trwałości stosunku najmu nie są zawierane w sytuacji, gdy realizacja uchwały Rady Miejskiej lub umów zawartych z innymi podmiotami uniemożliwia zawarcie takich porozumień.

#### **VIII. Zawieranie i wypowiedzanie umów najmu na lokale oraz prowadzenie spraw związanych z remontami i modernizacją tych lokali.**

0. Do zawierania i rozwiązywania umów najmu na lokale użytkowe upoważnieni są Dyrektorzy Zarządów Budynków i Lokali Komunalnych, Prezes Szczecińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o. o. oraz Prezes Towarzystwa Budownictwa Społecznego "Prawobrzeże" sp. z o. o. Podstawą do zawarcia umowy jest podpisany przez najemcę i zatwierdzony przez Zarząd Miasta lub osobę upoważnioną przez Zarząd Miasta protokół z przetargu lub negocjacji.
1. Wynajmujący może dokonać rozwiązania umowy najmu lokalu użytkowego bez wypowiedzenia w następujących przypadkach:
  - a. jeżeli najemca lokalu dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności,
  - b. stwierdzenia dewastacji lokalu,
  - c. użytkowania lokalu, niezgodnego z jego umownym przeznaczeniem.
2. Upoważnia się Dyrektorów WBiKL, Prezesa STBS sp. z o. o. oraz Prezesa TBS "Prawobrzeże" sp. z o. o. do rozkładania czynszu na raty lub przesuwania terminu jego płatności ze względu na remont lokalu.
3. Na wniosek najemcy powstałe zadłużenie z tytułu opłat wynikających z najmu lokalu użytkowego może zostać rozłożone maksymalnie na 12 miesięcznych rat, tylko w uzasadnionych przypadkach.
4. W przypadku remontu lokalu użytkowego uzgodnionego z Zarządem Miasta lub osobą upoważnioną przez Zarząd Miasta, na wniosek najemcy, można odroczyć płatności z tytułu najmu lokalu maksymalnie o 3 miesiące.
5. Od należności, której termin zapłaty odroczone lub którą rozłożono na raty, nie pobiera się odsetek za okres od wyrażenia zgody na powyższe zasady spłaty należności do upływu wyznaczonego terminu zapłaty.
6. Jeżeli dłużnik nie spłaci w terminie należności lub pełnej wysokości ustalonych rat, pozostała do spłaty należność staje się natychmiast wymagalna wraz z należnymi odsetkami za opóźnienie zapłaty. Powyższa zasada obowiązuje również w przypadku nie wpłacenia w terminie pierwszej i kolejnej raty.
7. Upoważnia się Dyrektorów WBiKL, Prezesa STBS oraz Prezesa TBS "Prawobrzeże" do prowadzenia spraw związanych z egzekwowaniem należności finansowych z tytułu umów najmu lokali użytkowych, w tym również w drodze windykacji sądowej i egzekucji uzyskanych wyroków.
8. Upoważnia się Dyrektorów WBiKL, Prezesa STBS oraz Prezesa TBS "Prawobrzeże" do prowadzenia spraw związanych z remontami obciążającymi wynajmującego oraz modernizacją lokali zgodnie z zasadami zawartymi w pkt. IX oraz X.
9. Uchwała niniejsza stanowi podstawę do udzielenia przez Zarząd Miasta indywidualnych pełnomocnictw dla Dyrektorów WBiKL, Prezesa STBS oraz Prezesa TBS "Prawobrzeże".

#### **IX. Zasady postępowania przy zwalnianiu lokali przez najemców.**

0. Najemca, zachowując 3-miesięczny termin wypowiedzenia, powiadamia na piśmie wynajmującego o dacie zdania lokalu. Informację o rezygnacji z najmu lokalu, wraz z dokładną datą jego przejścia wynajmujący przesyła do WBiLK.

W dniu wygaśnięcia umowy najmu do lokalu celem jego przejścia, udają się pracownicy wynajmującego.

1. Podczas przejmowania lokalu zostaje spisany protokół zdawczo-odbiorczy, który jest jednocześnie protokołem stanu technicznego tego lokalu. W protokole należy dokładnie opisać stan techniczny wszystkich urządzeń i budynku z określeniem procentowego zużycia. Jest ono potrzebne podczas rozliczania poniesionych nakładów na modernizację lokalu przez osobę zdającą. Jednocześnie należy dokonać rozdziału na zakres prac koniecznych obciążających wynajmującego i najemcę.  
Podstawą przekazania kluczy do lokalu jest umowa oraz protokół przekazania podpisany przez najemcę.
2. Na podstawie protokołu stanu technicznego zostaje spisany protokół zgłoszenia wolnego lokalu. Należy w nim zwrócić uwagę na:
  - ustalenie terminu i zakresu prac koniecznych do wykonania przez wynajmującego,
  - wykonanie szkicu lokalu z dokładnymi pomiarami oraz wskazaniem przeznaczenia poszczególnych pomieszczeń.
3. W przypadku kiedy lokal wymaga remontu, którego wynajmujący nie jest w stanie wykonać w ciągu jednego miesiąca inspektor nadzoru wykonuje kosztorys wstępny z określeniem kwoty wysokości planowanych nakładów.
4. Dokumenty te wynajmujący przekazuje do WBiLK celem skierowania lokalu na przetarg lub negocjacje, które odbywają się zgodnie z ustalonymi zasadami.
5. W sytuacji, gdy lokal wymaga koniecznego remontu, sposób postępowania jest następujący:
  - przed rozpoczęciem przetargu lub negocjacji biorącym w nim udział przedstawiony jest do wglądu kosztorys prac koniecznych do wykonania. W takim przypadku zainteresowane osoby przy ustalaniu wysokości czynszu za 1 m<sup>2</sup> muszą brać pod uwagę nakłady jakie należy ponieść,
  - a. rozszczenie o obniżenie czynszu z powodu wad lokalu, jak również uprawnienia do niezwłocznego wypowiedzenia umowy najmu nie przysługuje najemcy, jeżeli w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach (dotyczy to przetargów a także negocjacji, ponieważ osobom tym przed podpisaniem umowy, lokale są udostępnione do obejrzenia i oceny stanu technicznego). Nie dotyczy to wad ukrytych lokalu.

W obu przypadkach najemcy po podpisaniu umowy nie przysługują żadne ulgi w czynszu, może natomiast uzyskać zgodę na zawieszenie płatności czynszu na czas remontu, nie dłużej jednak niż na 3 miesiące, w zależności od wysokości koniecznych do poniesienia nakładów. Płatność powyższa następuje po okresie zawieszenia z możliwością rozłożenia jej maksymalnie na 12 rat.

#### **X. Zasady postępowania przy remontach koniecznych, które obciążają wynajmującego w trakcie eksploatacji lokali użytkowych.**

0. Najemca podczas użytkowania lokalu ma prawo domagać się zgodnie z zawartą umową najmu, wykonania koniecznych prac remontowych obciążających wynajmującego i w takim przypadku:

- najemca musi w myśl umowy najmu zwrócić się na piśmie do wynajmującego o wykonanie prac obciążających wynajmującego z wyszczególnieniem zakresu tych prac,
  - do lokalu w terminie 14 dni od daty złożenia wniosku udaje się komisja reprezentująca wynajmującego, która spisuje protokół stanu technicznego ustalając zakres prac koniecznych do wykonania, które obciążają wynajmującego,
  - jeżeli zakres prac jest niewielki i wynajmujący jest w stanie wykonać go własnymi siłami - w protokole zostaje ustalony termin ich wykonania.
1. W przypadku, kiedy wynajmujący nie jest w stanie wykonać remontu, może wyrazić zgodę na wykonanie zastępcze przez najemcę. Zgoda taka musi być na piśmie z zaznaczeniem, iż przed rozpoczęciem remontu najemca przedstawi wynajmującemu kosztorys wstępny do weryfikacji.
  2. W razie stwierdzenia, iż kosztorys może być zawyżony, wynajmujący sam wykonuje lub zleca biegłemu wykonanie drugiego kosztorysu, obejmującego planowane nakłady. W takim przypadku, o ile rzeczywiście biegły stwierdzi niezgodność ze sztuką kosztorysowania na niekorzyść wynajmującego - najemca poniesie koszty wykonania drugiego kosztorysu.
  3. Po uzgodnieniu kosztów najemca może wykonać remont zastępczo za wynajmującego.
  4. Po wykonaniu remontu najemca zgłasza wynajmującemu lokal do odbioru.
  5. Komisja reprezentująca wynajmującego dokonuje odbioru i sporządza dokładny protokół z wykonanych prac.
  6. Najemca przedstawia kosztorys powykonawczy, który podlega weryfikacji przez wynajmującego i na jego podstawie następuje zwrot poniesionych nakładów.
  7. Protokół wraz z kosztorysem powykonawczym zostaje włączony do akt lokalu użytkowego, gdyż w momencie rozliczania się z lokalu, najemca musi pozostawić lokal w stanie nie gorszym w stosunku do określonego w tym protokole, a nie w protokole sporządzonym w momencie przejścia przez najemcę lokalu.
  8. W wyżej wymienionych przypadkach nie przewiduje się ulg w czynszu, istnieje natomiast możliwość zawieszenia płatności czynszu na czas remontu, nie dłużej jednak niż 3 miesiące, w zależności od wysokości ponoszonych nakładów. Płatność powyższa następuje po okresie zawieszenia z możliwością rozłożenia jej maksymalnie na 12 rat.
  9. Jeżeli najemca rozpoczął remont nie uzgadniając tego z wynajmującym, nie ma on prawa ubiegać się o zwrot poniesionych nakładów.
  10. Każdy z protokołów musi być podpisany przez najemcę, natomiast może być do niego spisany protokół rozbieżności.  
W przypadku zdecydowanej odmowy podpisania protokołów przez najemcę, musi się w nim znaleźć odpowiednia adnotacja komisji.

## **XI. Zasady postępowania przy modernizacji lokali użytkowych.**

Zgodnie z umową najmu, najemca chcąc wykonać modernizację lokalu, musi uzgodnić ją z wynajmującym, równocześnie zachowując następujący tok postępowania:

0. Najemca zgłasza wynajmującemu chęć wykonania modernizacji w najmowanym lokalu z określeniem dokładnego zakresu prac, szacunkowych kosztów oraz uzgadnia zakres ulepszeń podlegających rozliczeniu.
1. W wynajmujący wyznacza termin przeglądu technicznego lokalu, który nie może przekroczyć 14 dni od daty złożenia wniosku.
2. W dniu przeglądu do lokalu udaje się komisja reprezentująca wynajmującego.
3. W trakcie przeglądu zostaje spisany dokładny protokół stanu technicznego, w którym szczególną uwagę należy zwrócić na określenie procentowego zużycia wszelkich elementów, a głównie na te, które podczas modernizacji są wymieniane lub zanikają.
4. Protokół taki zostaje spisany w dwóch egzemplarzach, po jednym dla najemcy i wynajmującego.
5. Na czas modernizacji nie przysługuje najemcy lokalu ulga w czynszu, istnieje natomiast możliwość zawieszenia płatności czynszu na czas modernizacji lokalu, nie dłużej jednak niż na 3 miesiące, w zależności od wysokości ponoszonych nakładów. Płatność powyższa następuje po okresie zawieszenia z możliwością rozłożenia jej maksymalnie na 12 rat.
6. Rozliczenie nakładów na modernizację nastąpi w momencie zwrotu lokalu przez najemcę.
7. Podczas zdawania lokalu wynajmujący spisuje protokół zdawczy z określeniem procentowego zużycia elementów lokalu.
8. Zwrot nakładów na modernizację nie może przekroczyć kwoty (wartości) stanowiącej różnicę między protokołami przed modernizacją i po modernizacji oraz po uwzględnieniu amortyzacji.
9. W przypadku zmian sposobu użytkowania lokalu lub przebudowy ścian, zmian konstrukcyjnych, jak też i elewacji zewnętrznej, przed spisaniem protokołu o modernizacji, należy nakazać wykonanie dokumentacji technicznej i otrzymać wszelkie uzgodnienia wynikające z przepisów prawa budowlanego oraz ustawy o własności lokali.
10. Każdy z protokołów musi być podpisany przez najemcę, natomiast może być do niego spisany protokół rozbieżności. W przypadku zdecydowanej odmowy podpisania protokołu przez najemcę musi się w nim znaleźć odpowiednia adnotacja.